



Daftar Isi

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis	iii
Halaman Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar	x
Daftar Grafik	xi
Daftar Lampiran	xii
Intisari	xiii
<i>Abstract</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Pertanyaan Penelitian	7
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Manfaat Penelitian	8
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	8
1.7 Sistematika Penulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Landasan Teori	11
2.1.1 Harga	11
2.1.2 Biaya	12
2.1.3 Nilai	12
2.1.4 Nilai pasar sebagai dasar penilaian	12
2.1.5 Aset properti dan gedung	13
2.1.6 Penilaian properti	16
2.1.7 Pendekatan Pasar	16
2.1.8 Pendekatan Biaya	18
2.1.9 Pendekatan Pendapatan	24
2.2 Tinjauan Pustaka	29
2.3 Kerangka Penelitian	31



BAB III METODE PENELITIAN	32
3.1 Desain Penelitian	32
3.2 Definisi Operasional Variabel	33
3.3 Instrumen Penelitian	35
3.4 Teknik Pengumpulan Data	36
3.5 Teknik Analisis Data	37
3.5.1 Teknik Pendekatan Pasar	38
3.5.2 Teknik Pendekatan Biaya	38
3.5.3 Teknik Pendekatan Pendapatan	39
3.5.4 Analisis <i>Willingness to Pay</i> (WTP)	41
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	43
4.1 Analisis Data	43
4.1.1 Gambaran umum Kota Semarang	43
4.1.2 Demografi Kota Semarang	44
4.1.3 Perekonomian Kota Semarang	45
4.2 Gambaran Umum Properti Komersial Indonesia	48
4.2.1 Perkembangan harga properti komersial	48
4.2.2 Perkembangan pasokan properti komersial	49
4.2.3 Perkembangan permintaan properti komersial	51
4.2.4 Perkembangan kredit konsumsi, properti <i>flat</i> , ruko, dan suku bunga	52
4.3 Gambaran Umum Properti Objek	53
4.3.1 Sejarah gedung BCD	53
4.3.2 Lokasi dan identifikasi properti	54
4.3.3 Aksesibilitas	56
4.3.4 Keadaan dan fasilitas lingkungan	57
4.3.5 Analisis tapak	57
4.3.6 Analisis bangunan	61
4.4 Pembahasan	64
4.4.1 Estimasi nilai tanah	65
4.4.2 Estimasi biaya pembangunan	68
4.4.3 Estimasi nilai tanah dan bangunan	70
4.4.4 Estimasi nilai sewa dengan metode perbandingan data pasar	71
4.4.5 Analisis Pendekatan Pendapatan	72
4.4.6 Analisis kelayakan investasi	76
4.4.7 Kesiediaan membayar terhadap tarif sewa	77
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	80
5.1 Kesimpulan	80
5.2 Implikasi	80
5.3 Keterbatasan	81
5.4 Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	84